



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-80189453-2

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FREDDY OSBALDO LEMUS SOLANO		FECHA VISITA	05/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	80189453		FECHA INFORME	10/03/2025
DIRECCIÓN	DG 40C SUR 72J 80 INT 15 AP 503		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	TIMIZA A		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ			
IDENTIFICACIÓN	91528506			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AGUSTO FRANKLIN DIAZ BUITRAGO			
NUM.	7210 Escritura De	NOTARIA	29	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/09/1999
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	004518670901505003			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0156EBYN			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA PROTOCOLIZADA POR PH: ESCRITURA 4064 DEL 10/06/1999 NOT 29 BOGOTÁ*			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Alamedas del Timiza 2			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.610%			2118.64

M. INMOB.	N°
50S-40324423	AP 503 INT 15
MATRICULA	NRO. GARAJE
CJ: 171 PQ PRIVADOS	CJ: 171 PQ PRIVADOS

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: en la localidad de Kennedy, sector Timiza  
 Al inmueble se llega así: en sentido sur por la avenida Boyacá, y en la diagonal 40 sur se desvía hacia el occidente.  
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,383,631

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,383,631

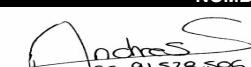
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

## NOMBRES Y FIRMAS


 German Andres Sandoval Nuiez  
Perito Actuante  
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-08 17:56:00


 Luis Fernando Gómez  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	144
Garajes	Si tiene No. CJ: 171 PQ PRIVADOS
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		51.92	AREA		M2	51.92
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		52	AREA PRIVADA VALORADA		M2	51.92

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 40C SUR 72J 80 INT 15 AP 503 | TIMIZA A | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4064, fecha: 10/06/1999. Notaría: 29 y ciudad: Bogotá.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Media	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
<b>Comercial</b>	Bueno	300-400
<b>Escolar</b>	Bueno	mas de 500
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1999

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	51.92	M2	\$3,666,865.00	100.00%	\$190,383,630.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$190,383,631</b>
Valor en letras	Ciento noventa millones trescientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y uno Pesos Colombianos					
		<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$190,383,631</b>

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** De acuerdo a información de consulta catastral, el conjunto cuenta con 171 garajes de carácter privados. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4064, Fecha escritura: 10/06/1999, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 110000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si **Parqueadero Privado Cubierto:** 171

**Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 6 **Total Parqueaderos:** 171

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El predio cuenta con un espacio en el cual se puede acondicionar un segundo baño debido a que posee las instalaciones tanto hidráulicas, como sanitarias para el mismo, pero al momento este espacio se usa como un depósito o cuarto de san alejo.

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TIMIZA	1	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000		\$		\$	\$3,736,517.72	3112535364
2	TIMIZA	3	\$184,000,000	0.97	\$178,480,000		\$		\$	\$3,437,596.30	3175737861
3	TIMIZA	6	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000		\$		\$	\$3,810,714.29	3137299286
4	TIMIZA		\$198,000,000	0.97	\$192,060,000		\$		\$	\$3,556,666.67	3143611658
5	TIMIZA	2	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$		\$	\$3,563,265.31	3133519090
6	TIMIZA		\$256,000,000	0.95	\$243,200,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,896,428.57	322 4101248
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30		51.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,736,517.72
2	35		51.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,437,596.30
3	35		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,810,714.29
4	35		54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,556,666.67
5		49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,563,265.31
6		59	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,896,428.57
<b>26 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,666,864.81</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$175,319.28</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.78%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,842,184.09	<b>TOTAL</b>	\$199,486,198.16
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,491,545.53	<b>TOTAL</b>	\$181,281,043.71
VALOR TOTAL	\$190,383,630.80			

## Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-timiza-3-hab-2-banos/696-M5544229?src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src\\_env=brokcanarytua](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-timiza-3-hab-2-banos/696-M5544229?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=brokcanarytua)2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-bogot/8257251>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10697274>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191230174>5-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-timiza-a-bogota-3239487>6-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-timiza-a-bogota-3227549>

**DIRECCIÓN:**

DG 40C SUR 72J 80 INT 15 AP 503 | TIMIZA A | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

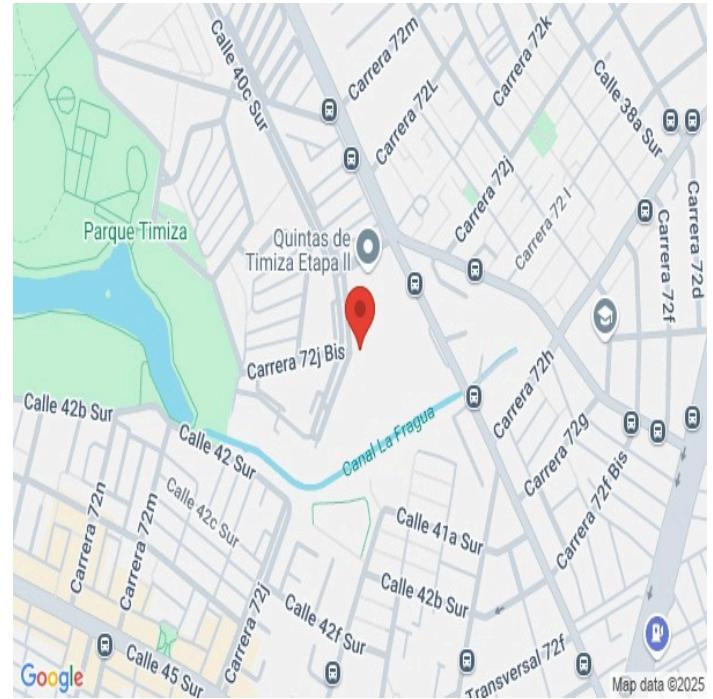
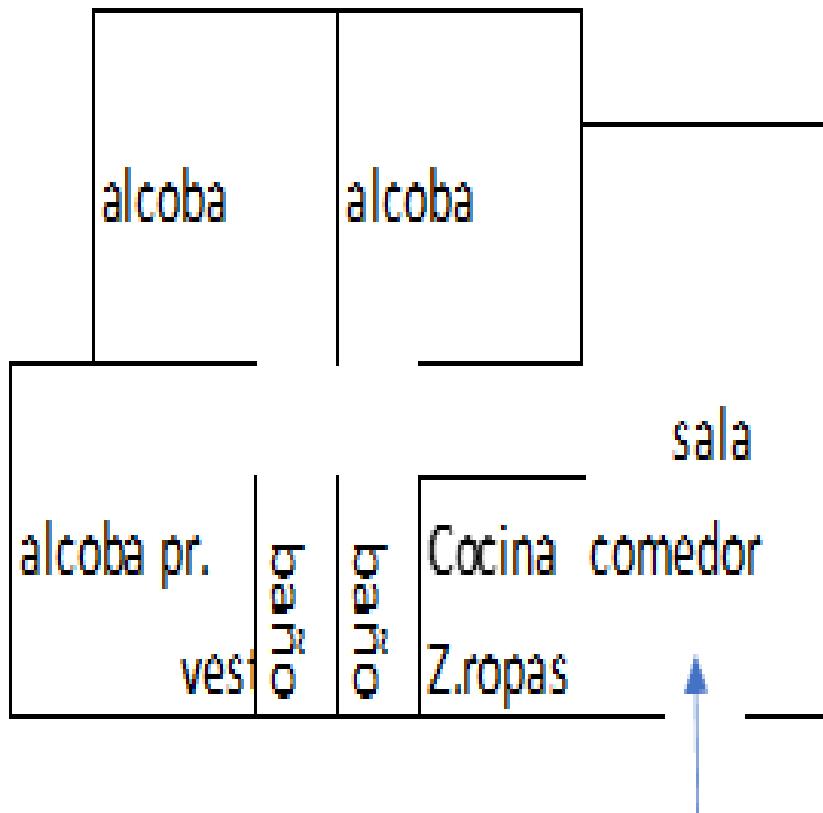
Latitud: 4.607721837201559

Longitud: -74.14820289265826

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 36' 27.7986''

Longitud: 74° 8' 53.5302''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Depósito



## FOTOS General



## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-80189453-2



PN de Validación: sf110sh2



<https://www.f99.org.cc>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **ACTIVO** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1. Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
26 Abr 2018	Régimen en de Transición	12 Oct 2020	Régimen Académico

## Categoría 2. Inmuebles Rurales

## Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: al110ab2



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: al110ab2



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018Régimen  
Régimen en TransiciónFecha de actualización  
12 May 2020Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a110ab2



https://www.jz3.org.cn



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

## Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

## Régimen Régimen Académico

Categoría 12 Intangi ok.

## Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, logos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 13. Intangibles Especiales

## Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

## Régimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
  - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
  - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos



PIN de Validación: af110ab2



y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Cl. 41 # 100-07, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 45 # 100-07

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

af110ab2



PIN de Validación: a110ab2



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRLEAS-80189453-2 M.I.: 50S-40324423*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502156063108657255

Nro Matrícula: 50S-40324423

Página 1 TURNO: 2025-63350

Impreso el 15 de Febrero de 2025 a las 06:28:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 22-06-1999 RADICACION: 1999-38293 CON: ESCRITURA DE: 01-06-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0156EBYNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4064 de fecha 10-06-1999 en NOTARIA 29 de NOTARIA APARTAMENTO # 503 INTERIOR 15 con area de 51.92 MTS2 con coeficiente de 0.610% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

SOCIEDAD ALAMEDAS DE TIMIZA S.A. SATSA DESENGLOBO POR ESCRITURA 4064 DEL 10-06-99 NOTARIA 29 DE BOGOTA.-SOCIEDAD ALAMEDAS DE TIMIZA S.A. SATSA DESENGLOBO POR ESCRITURA 1647 DEL 05-03-99 NOTARIA 29 E BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-40320172.- SOCIEDAD ALAMEDAS DE TIMIZA S.A. SATZA ADQUIRIO A TITULO DE APORTE CONSTITUCION A LA SOCIEDAD QUE LE HICIERA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA POR ESCRITURA 9538 DEL 27-09-96 NOTARIA 29 DE BOGOTA.- ESTE HUBO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE LEON PARADA MARTA VIANY POR ESCRITURA 3059 DEL 26-10-94 NOTARIA 10 DE BOGOTA.- ESTA HUBO POR COMPRA A SAMUDIO CHAPARRO LUIS ALEJANDRO SEGUN ESCRITURA 4069 DEL 30-08-93 NOTARIA 7A. DE BOGOTA.- ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ASOCIACION DE URBANIZADORES COLOMBIANOS LTDA. ASUCOL LTDA. MEDIANTE ESCRITURA 6785 DEL 26-12-85 NOTARIA 4A. DE BOGOTA .ACTUALIZADA POR LA ESCRITURA 5500 DEL 25-11-91 NOTARIA 25 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-949310.-ASOCIACION DE URBANIZADORES COLOMBIANOS LTDA ASUCOL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SANTA RITA LTDA SEGUN ESC 993 DE 30 DE ABRIL DE 1.981 NOT21 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500270918.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MOJICA DUARTE GUILLERMO, MOJICA DUARTE RAFAEL Y MOJICA DE CANTILLO INES SEGUN ESC 1464 DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 NOT 12 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LASUCESION DE DUARTE DE MOJICA ANA LUCIA EGUN SENTENCIA DE 7 DE OCTUBRE DE 1.970 JUZGADO 11 C.CTO DE BOGOTA. LA CAUSANTE ADQUIRIO LA MITAD POR ADJUDICACION EN LA PARTICION VERIFICADA DENTRO DE LA SUCESION DE RAFAEL E DUARTE REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1.947 Y LA OTRA MITAD POR EL CONYUGE SOBREVIVIENTE EZEQUIEL MOJICA HEREDIA POR COMPRA A RAFAEL ANTONIO DUARTE SEGUN ESC 306 DE 31 DE OCTUBRE DE 1.949 NOT DE CHIA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) DG 40C SUR 72J 80 IN 15 AP 503 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 40 SUR #64-35

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50S - 40324062

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-06-1999 Radicación: 1999-38293**

Doc: ESCRITURA 4064 del 10-06-1999 NOTARIA 29 de NOTARIA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502156063108657255

Nro Matrícula: 50S-40324423

Página 2 TURNO: 2025-63350

Impreso el 15 de Febrero de 2025 a las 06:28:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-11-1999 Radicación: 1999-74927

Doc: ESCRITURA 7210 del 27-09-1999 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$31,919,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA V.I.S.SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001

A: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO

CC# 80441946 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-1999 Radicación: 1999-74927

Doc: ESCRITURA 7210 del 27-09-1999 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$20,866,600

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO

CC# 80441946 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 48

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-11-1999 Radicación: 1999-74927

Doc: ESCRITURA 7210 del 27-09-1999 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$1,615,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO

CC# 80441946 X

A: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-11-1999 Radicación: 1999-74927

Doc: ESCRITURA 7210 del 27-09-1999 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO

CC# 80441946 X

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

NIT# 10001

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-2000 Radicación: 2000-13235

Doc: ESCRITURA 736 del 17-02-2000 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$1,615,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA SEGUNDA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502156063108657255

Nro Matrícula: 50S-40324423

Página 3 TURNO: 2025-63350

Impreso el 15 de Febrero de 2025 a las 06:28:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

A: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO

CC# 80441946 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-39765

Doc: ESCRITURA 3702 del 13-06-2000 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 914 DESENGLOBE PARA CONSTITUIR LA II ETAPA DEL CONJUNTO CON UN AREA 1.813.17M2 QUEDANDO UN AREA RESTANTE 4.981.14M2 PARA LA CONSTRUCCION DE LAS ETAPAS POSTERIORES DEL CONJUNTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-2000 Radicación: 2000-78680

Doc: ESCRITURA 8137 del 12-10-2000 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO EN CUANTO 1)CONSTRUCCION 3 Y 4 PISO EDIF.COMUNAL2)CREAR 89 PARQ.PRIV.DEL 86 AL 174.3)REUBICACION PARQ.55-56-57 4)CAMBIO USO PRIV.A COMUN DE PARQ.38-39-40 SE CIERRAN FOLIOS 5)CAMBIO LINDEROS PARQ.35/6/7/58/9/60/1/2/3

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-04-2001 Radicación: 2001-21299

Doc: ESCRITURA 2358 del 03-04-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ADICION A LA ESC # 4064 DEL 10-06-99 NOT EN CUANTO A CREAR LA IV ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DEL TIMIZA II PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD ALAMEDAS DEL TIMIZA S.A.- SATSA.

NIT# 8300228001X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-03-2006 Radicación: 2006-20556

Doc: ESCRITURA 1246 del 15-02-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 4064 DEL 10-06-99.ADECUAR EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DE TIMIZA II A LA LEY 675 DEL 03-08-01 NUEVO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y A LAS DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN,ADICIONEN O REGLAMENTEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DE TIMIZA II PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-04-2008 Radicación: 2008-33087

Doc: ESCRITURA 19520 del 26-12-2007 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$20,866,600

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502156063108657255

Nro Matrícula: 50S-40324423

Pagina 4 TURNO: 2025-63350

Impreso el 15 de Febrero de 2025 a las 06:28:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

## HIPOTECA

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. NIT# 8999992844

A: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO CC# 80441946 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-02-2025 Radicación: 2025-6751

Doc: ESCRITURA 114 del 27-01-2025 NOTARIA PRIMERA de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ BUITRAGO FRANKLIN AUGUSTO CC# 80441946

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGAREN A TENER. NIT# 10001

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

## SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-07-1999

DOCUMENTO QUE SE REGISTRA ESC.4064-10-06-99 NOTARIA 29 CORREGIDO VALE ART. 35 DL1250/70 LMVO\*

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-10651 Fecha: 28-04-2014

FECHA DE ANOTACION, 11-06-1999 CORREGIDA, SI VALE ART. 59 L 1579/12 CONTRATO 654 BPO 2013 SNR.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 16-11-2000

INCLUIDA POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD SEG.ESC3702 SI VALE ART.35 DL1250/70 OGF.COR8&amp;%16.11.00

...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502156063108657255

Nro Matrícula: 50S-40324423

Página 5 TURNO: 2025-63350

Impreso el 15 de Febrero de 2025 a las 06:28:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-63350 FECHA: 15-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRxEcoTfk1EC  
02 Mar 2025 - 07:32 p. m.

### Datos del pago

Valor pagado  
**\$ 300.000,00**

Referencia  
**avaluo Fredy Lemus**

### Producto destino

**LOS ROSALES CONST IN**  
Corriente - Bancolombia  
944 - 020978 - 45

### Producto origen

**Cuenta de Ahorros**  
Ahorros  
**\*4835**



ARCHIVO: LRLEAS-80189453-2

avalsign.com

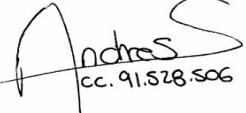
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRLEAS-80189453-2
	<b>Hash documento:</b>	35c48ca551
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-10 15:38:04

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 270905	 cc. 91.528.506
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 152.203.203.244   2025-03-08 17:56:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

